



INFORME

sobre el Plan general de ordenación urbana de Maó
en lo que respecta al ámbito del PERI-4:
“Perllongació del passeig de Santa Eulàlia”

Carlos Pérez Lamas, arquitecto

Septiembre 2012

I. DETERMINACIONES RELEVANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAÓ EN LO QUE RESPECTA AL ÁMBITO DEL PERI-4: "PERLLONGAMENT DEL PASSEIG DE SANTA EULÀLIA"

El Plan General de Maó establece la reforma urbanística de este ámbito de suelo urbano consolidado con el objetivo principal de crear un nuevo vial que sea la prolongación de la actual calle Santa Eulalia (no paseo, como la denomina el plan), desde la calle San Manuel hasta la plaza Abu Umar.

El sector delimitado, con una superficie total de 7.639 m², incluye un conjunto de fincas y partes de fincas que se hallan consolidadas por la urbanización existente y la mayor parte edificadas.

El anterior Plan General de 1987 no determinaba ningún ámbito de actuación urbanística para las fincas que hoy forman el ámbito del PERI-4, las cuales calificaba en su mayor parte como *Subzona 7b: conjuntos de ordenación específica reconocidos*. El artículo 65-3 de las Normas urbanísticas de 1987 determinaba las condiciones de edificación.

De conformidad con el Plan General ahora aprobado, este ámbito deberá ser objeto de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que desarrolle o concrete la ordenación.

No obstante, ya se puede adelantar que la sola ejecución de dicho vial, según el trazado que se fija en el Plan General, comporta una total transformación urbanística puesto que comporta la demolición de todas las viviendas y construcciones existentes y el traslado de las actividades, al ocupar el espacio físico por el que ha de discurrir el vial.

Además de este objetivo principal, el artículo 245.2 NNUU refiere "*los objetivos y propuesta*" del sector, señalando que el desarrollo del PERI deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

"2. Objectius i proposta.

El desenvolupament del PERI haurà de tenir en compte el següent:

-La situació actual dels jutjats i l'ampliació prevista.

-El trasllat de l'estació de servei que ocupa l'espai tap front a la cruïlla de plaça Abu Umar.

-Resoldre la difícil connexió general d'un gran punt d'articulació general ancorat a l'estructura urbana en forma de massa residual.

-Aconseguir establir relacions inèdites entre la ciutat dels carrers històrics i els desenvolupaments moderns de les rondes.

-Facilitar la interconnexió de la xarxa de vies per a vianants i per a la circulació alternativa de bicicletes, amb vorades amples.

-Crear parcel·les amb aprofitament en les tipologies corresponents a la zona 6, per fer viable la gestió."

En los planos normativos de ordenación (ficha nº 5) se define dicho vial principal con carácter vinculante por medio de su eje obligatorio de trazado y su anchura mínima obligatoria de entre 15m y 16m, igual que el tramo más ancho de la actual calle Santa Eulalia.

Por otra parte, el Plan General dibuja de modo indicativo la ordenación de las zonas edificables que quedan a ambos lados de este vial, a concretar en el futuro PERI, y sujetas al tipo de edificación de la Zona 6 (*"Edificis plurifamiliars aïllats i en parcel·les"*).

También ficha nº 5, referido al sector, dibuja indicativamente como "idea de ordenación" un vial de conexión hacia el área de equipamientos generales de los Juzgados e, igualmente, propone, por detrás de zonas edificables, el emplazamiento de un pequeño espacio libre o plaza (Pl) y de un equipamiento público, apoyando el recorrido de este último vial.

En el mismo artículo 245 (apartado 2) de las Normas Urbanísticas se fijan las superficies mínimas de suelo destinadas a sistemas, con un total de 4.303m², esto es, el 56,33% de la superficie del sector, lo que comporta que el suelo susceptible de edificación privada, clave 6, será como máximo de 3.336m² (un 43,67%). Y en el apartado 3.2, se determinan los parámetros de ordenación concretos de los terrenos a calificar como zona 6.

Asimismo, se fijan en dicho artículo las obligaciones básicas de la actuación y las condiciones de gestión urbanística, destacando:¹

- el sistema de actuación por compensación
- la ejecución en el primer cuatrienio de vigencia del plan, y
- la delimitación de un único polígono de actuación que coincide con el sector.

¹ El artículo 245-4 de las Normas urbanísticas, al enumerar las obligaciones, no menciona expresamente la cesión de suelo edificable en que se pueda materializar el 15 % del aprovechamiento urbanístico del ámbito si bien habrá que considerar esta carga por imperativo de la legislación urbanística.

En este sentido, el ámbito del PERI-4 es un *sector de planeamiento* o de ordenación diferida, pero a efectos de la gestión urbanística es un *polígono de actuación* que tiene por finalidad la ejecución de las obras de urbanización y el reparto de los beneficios y las cargas que se derivan del planeamiento.

Así, con esta previsión de las Normas Urbanísticas, sector y polígono constituyen un ámbito delimitado por el Plan General que coinciden absolutamente desde el punto de vista de su delimitación. Por esta razón, el ámbito del PERI-4 debe cumplir, desde el mismo momento de su delimitación en el Plan General, los requisitos legales de todo *polígono de actuación* y que son establecidos en el artículo 117 de la Ley del suelo de 1976. Este será un tema recurrente a lo largo del informe.

II. CONSIDERACIONES SOBRE EL VIAL DE PROLONGACIÓN DE LA CALLE SANTA EULALIA

Como se ha indicado, el objetivo principal del ámbito del PERI-4 es prolongar la calle Santa Eulalia. En principio las propuestas que buscan favorecer la conectividad urbana han de considerarse positivas.

No obstante, el Plan General dibuja de forma vinculante para el PERI los aspectos determinantes del trazado del vial, lo que imposibilita cualquier otra solución de conexión viaria y limita enormemente las opciones sobre el carácter y la función del nuevo espacio urbano que surja de la reforma urbanística.

Además de esta dificultad, el vial previsto suscita diversas cuestiones que necesariamente hay que destacar:

1. En primer lugar, hay que constatar que el vial debe salvar el gran desnivel que existe, de unos 10'40 m, entre la calle San Manuel y la plaza Abu Umar, lo cual puede conseguirse con una rasante continua de aproximadamente un 8% de pendiente desde la embocadura de dicha plaza. Dicha pendiente está más o menos en el límite máximo admitido en casos justificados para la accesibilidad universal de personas (8% de pendiente máxima en rampas de largo recorrido), dicho esto teniendo en cuenta las normas de accesibilidad vigentes,² lo que parece claramente forzado si uno de los objetivos urbanísticos es facilitar la interconexión de vías para peatones.

2. El vial plantea importantes problemas de coste económico, desde una doble perspectiva.

Por una parte, al tener que rehundirse el vial respecto del terreno natural exige la excavación de un importante volumen de tierras que encarece no sólo la obra del vial sino también la construcción de los futuros edificios.

² Las normativas reguladoras de la accesibilidad son:

- el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006) en su Documento Básico de seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA 1, Seguridad frente a riesgo de caídas), y
- el *Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques* (Decreto 110/2010), que desarrolla la Ley 3/1993 de las Islas Baleares

En materia de accesibilidad, por cierto, el artículo 73.5 de las Normas urbanísticas del Plan General, relativo al aparcamiento en sótanos de edificios, no está adaptado al Código Técnico de la Edificación, que entró en vigor mucho antes de la aprobación inicial del Plan General.

Por otra parte, el trazado previsto conlleva inexorablemente la demolición de todas las viviendas, edificaciones y otros bienes existentes, el traslado de actividades, etc., lo que comporta unas importantes afectaciones de las fincas y un gran coste añadido en concepto de indemnizaciones. A este problema de costes y al análisis de la viabilidad económica del polígono se dedica precisamente el apartado IV del informe.

3. El trazado previsto afecta a un molino existente de carácter histórico (*Molí d'en Guela*) que debería ser protegido según los diversos informes emitidos por el *Departament de Cultura, Patrimoni, Educació i Joventut del Consell Insular* durante la tramitación del Plan General.

La finca en la que se halla el molino, situada al final de la actual calle Santa Eulalia, está edificada y toda ella es atravesada de lleno por el trazado del vial, lo que conllevará la demolición de todas sus construcciones, incluido el antiguo molino, constituyendo así un sinsentido desde el punto de vista del interés público de la protección del molino.

4. También desde la perspectiva del interés público, la previsión del vial plantea otras dudas. En efecto, no se trata de un vial que pueda considerarse básico para el desarrollo del modelo urbanístico del Plan General y, en cambio, su ejecución conllevaría importantes afectaciones y costes. Y todo ello al margen de la inviabilidad económica de la actuación, como se analiza en el apartado IV.

Algunos aspectos que acreditan este extremo se derivan del propio Plan General:

- La calle Santa Eulalia y su prolongación prevista no tienen, a juzgar por el propio Plan General, una importancia básica en la red viaria, aunque a simple vista pudiera parecerlo. De acuerdo con los planos de ordenación del Plan General, este vial no figura formando parte de la estructura general urbana ni con la consideración de *sistema general*, integrante de la red viaria de orden general.³

Según el artículo 81 de las Normas urbanísticas que clasifica el sistema viario, le corresponde la categoría V2: *Carrers*.

- La necesidad pública del vial de prolongación no parece prioritaria, puesto que el Plan General asigna enteramente la ejecución de la reforma urbana a la iniciativa de los propietarios.

³ Nos referimos al plano "1.2. Estructura general i orgànica del territori" y al plano "08. Sistemes generals en sòl urbà".

- Contradictoriamente con tal decisión de pretender mejorar la accesibilidad, en el entorno del ámbito del PERI-4 el Plan General suprime la continuación de la calle San Manuel-Antoni Juan, que estaba prevista en el anterior Plan General de 1987 mediante la correspondiente reserva de suelo. Esta otra prolongación viaria parecería en principio mucho más fácil de ejecutar, no tanto como alternativa ya que su trazado no tendría la misma dirección, pero pondría en relación espacios urbanos de más interés.

En resumen puede decirse que el Plan General hace tabla rasa de toda preexistencia sin explicación, escoge la solución más simple de ordenación (continuidad directa de la calle Santa Eulalia) pero a la vez la más complicada de ejecución, con las consecuencias jurídicas, económico-financieras y de gestión que tratamos en adelante.

III. LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI-4

Según se ha indicado, el ámbito PERI-4 constituye un único polígono de actuación a efectos de gestión urbanística, que coincide por lo tanto con el ámbito del sector. Así, el ámbito se identifica con un *polígono de actuación* único para todo el sector a efectos de la gestión o ejecución urbanística, de acuerdo con el artículo 245.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Por esta razón, en este caso el ámbito delimitado ha de responder en todo caso a los criterios establecidos en el artículo 117.2 Ley del Suelo de 1976, en orden a garantizar la viabilidad de la actuación y la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

Pero además de lo anterior, como cualquier otra determinación urbanística, la delimitación del sector de planeamiento ha de responder a criterios de racionalidad, proporcionalidad y coherencia urbanística.

Así, para analizar la delimitación se ha repasado las características y la posición de las fincas que integran el ámbito así como de las otras fincas externas al mismo que están situadas en el contorno.

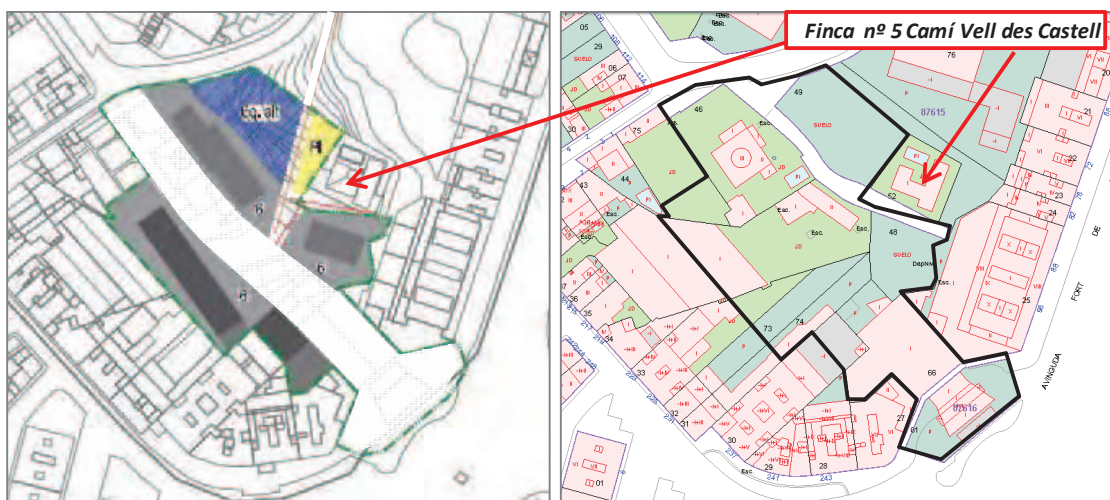
- La mayor parte de las fincas o porciones, tanto de las incluidas en el ámbito como de las excluidas, lo están de acuerdo con criterios fácilmente observables que se relacionan con los objetivos de la reforma urbana que propone el Plan General, aunque no siempre es coherente con el nuevo vial de prolongación de la calle Santa Eulalia, tal como lo dibuja o prevé el Plan General.
- La mayoría de fincas o parte de fincas incluidas presentan un alto grado de consolidación urbana, lo que repercute en afectaciones insalvables de viviendas y otras edificaciones que se deberán demoler, lo que comportará importantes costes de urbanización derivados de su indemnización así como la de las actividades existentes. Al análisis detallado de estos costes se dedica el apartado IV.

Pero además existen determinadas parcelas o parte de parcelas que no se han incluido en el PERI-4 y se les asigna, en cambio, una ordenación urbanística claramente discutible, que lleva a cuestionar la racionalidad misma de la delimitación del ámbito del PERI-4 y, por tanto, su viabilidad jurídica. En sentido hay que señalar las situaciones siguientes.

III.1 Parcela situada en el Camí Vell del Castell, nº5

Està parcela linda con el àmbit del PERI-4 pero no se ha incluida en el mismo. Està situada en el interior de manzana y actualmente dispone de acceso rodado y de servicios a través del Camí Vell des Castell, que permite enlazar esta finca y otras con las calles Antoni Juan-San Manuel y Santa Eulalia.

La parcela se halla por tanto urbanizada y, además, está consolidada por la edificación de una vivienda unifamiliar y otros usos y construcciones.



"Idea de ordenación" del Plan General

Àmbit del PERI-4 sobre plano catastral

El Plan General califica esta parcela directamente de *Zona 4: "Cases unifamiliars aïllades en parcel·les"*. El àmbit del PERI-4 no la incluye y esto hay que considerarlo acertado atendiendo a la consolidación de la edificación y a que el destino urbanístico de la finca se mantiene el mismo.

No obstante, dado que el Plan General suprime el Camí Vell de Castell (que se convierte en zona edificable) y lo sustituye por el nuevo vial que prolonga la calle Santa Eulàlia, esta parcela quedará sin accesibilidad posible.

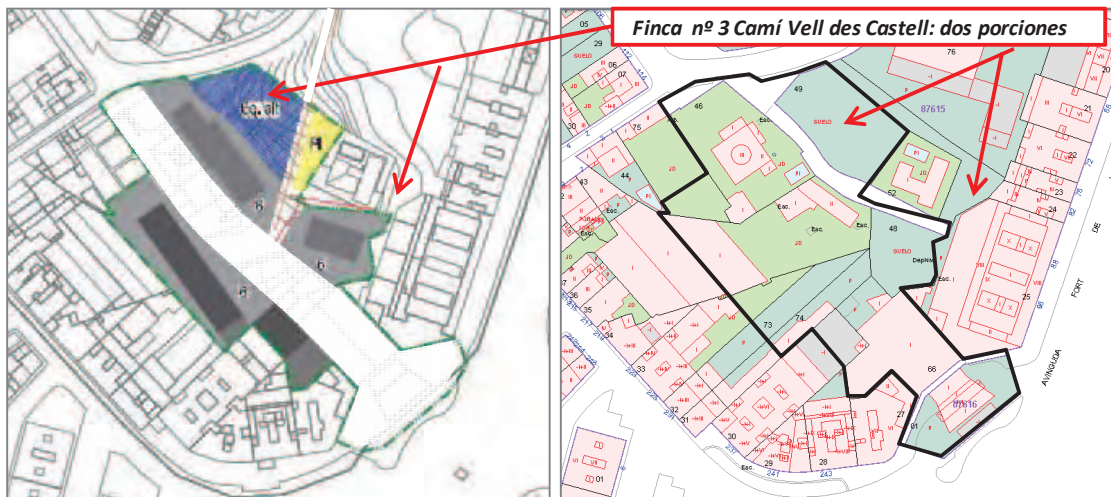
Cuando se ejecute la reforma urbanística, quedarán inservibles la porción de vial que ahora da el acceso a la finca y las infraestructuras de servicios públicos de que dispone. Por consiguiente, la finca necesitará obras de urbanización nuevas ineludiblemente por otro lado, con un nuevo acceso y un nuevo suministro de todos los servicios. Esto tiene el inconveniente o perjuicio de que obliga a remover el funcionamiento actual de la finca y de sustituir todas las conexiones de los servicios actuales.

Esta nueva accesibilidad e infraestructuras para la finca ya edificada podría realizarse solamente dentro del ámbito del PERI-4, mediante un vial que indica el Plan General en su plano de “*Idea d’ordenació*”, conectando la prolongación de la calle Santa Eulalia con el área de equipamientos de los Juzgados. Pero la topografía no lo facilita, sino al contrario. Sería una modalidad de vial en forma de montaña rusa, que tendría que subir con una pendiente importante (7-8%) hasta la cota del nivel de la finca, situada a unos 2’40 m por encima de la rasante lógica del vial, para después bajar con una pendiente más fuerte.

En cualquier caso, si se resolviera el acceso y servicios de esta parcela a cargo del PERI-4, no hay ningún motivo para haber excluido la parcela del ámbito de dicho PERI y, por tanto, de la equidistribución.

III.2 Finca situada en el Camí Vell des Castell, nº3

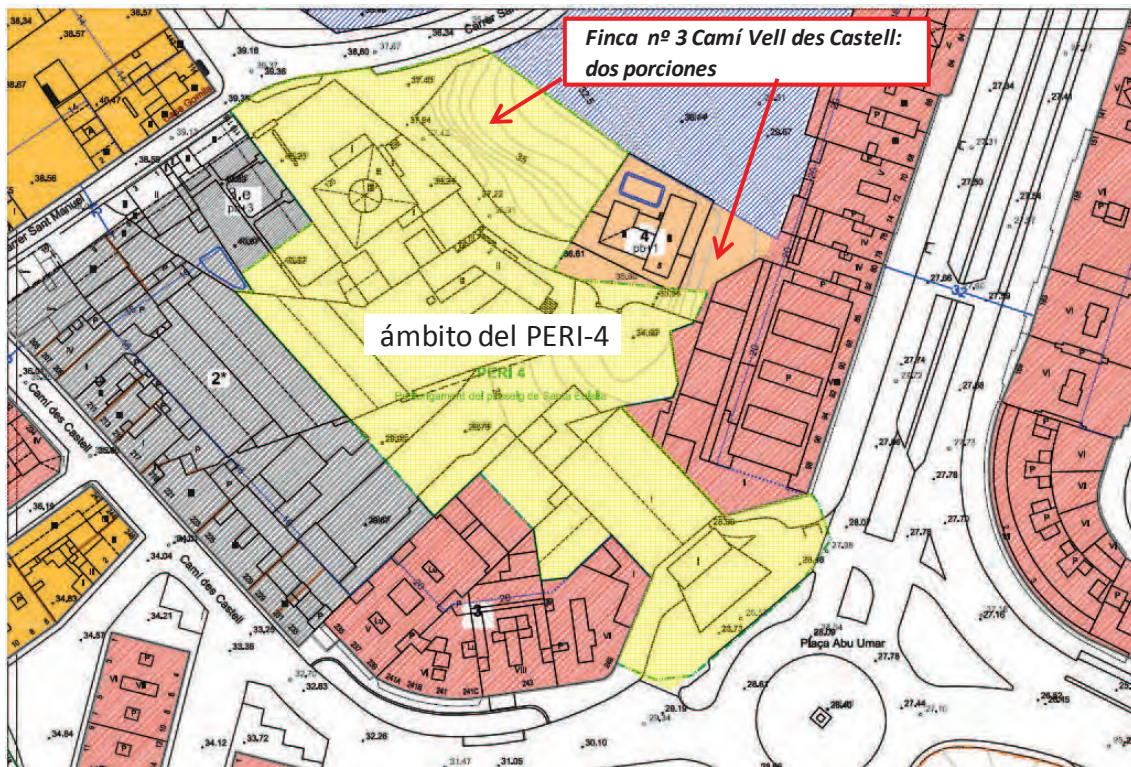
Se trata de una finca sin uso actual, que consta de dos partes de características físicas equivalentes, una terreno yermo y la otra con algo de vegetación, situadas una a cada lado de la finca edificada nº 5 a la que nos hemos referido en el apartado anterior.



“Idea de ordenación” del Plan General

Ámbito del PERI-4 sobre plano catastral

La ordenación del Plan General diferencia urbanísticamente las dos partes de la finca del modo siguiente:



Plan General: plano de calificación urbanística del suelo

- La parte de mayor superficie está incluida dentro del ámbito del PERI-4 y el uso propuesto es de equipamiento público (esto último sin carácter vinculante, a decidir en el PERI). Por lo tanto, esta parte de terreno ha de participar en el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la actuación urbanística que se desarrolle mediante el PERI.

Esta parte de finca, con independencia de la futura ordenación del PERI, tiene acceso directo por la calle Antoni Juan, además del Camí Vell des Castell.

- La otra parte de la finca, unos 240 m², el Plan General no la incluye en el ámbito del PERI y la califica directamente como *Zona-4*, para "*Casas unifamiliares aisladas en parcelas*", sin especificar la subzona. Por lo tanto, el Plan pretende que esta parte de la finca obtenga en principio un aprovechamiento lucrativo directamente, que no ha de repartir con otros propietarios, y sin ninguna carga urbanística de cesiones gratuitas de suelo, de aprovechamiento ni en principio de urbanización.

Resulta, pues, un tratamiento urbanístico desigual para las dos porciones de esta finca, sin que se encuentre explicación alguna en el PGOU ni en criterios de experiencia urbanística que permita entender por qué una parte de la misma se incluye

dentro del ámbito del PERI y la otra queda fuera, cuando las dos responden a iguales circunstancias: topografía, emplazamiento, servicios de urbanización, no edificadas y sin uso presente, incluso la diferente accesibilidad se podría resolver.

Por consiguiente, cabe afirmar que la delimitación del ámbito del PERI-4 no es correcta con respecto a la finca nº 3 del Camí Vell des Castell, porque no hay justificación urbanística posible de la solución propuesta y por la inequidad de la solución adoptada.

Además, con respecto a dicha porción de terreno calificado de zona 4, cabe constatar que el acceso actual a esta parte de finca, que se realiza solamente por el fondo de saco que forma el Camí Vell des Castell, es eliminado en la ordenación del Plan General y no se prevé algún acceso alternativo a diferencia de la finca nº5. De aquí se puede concluir que la delimitación del ámbito del PERI-4 y la ordenación que efectúa el Plan General es claramente irracional puesto que la supresión del actual Camí Vell des Castell como vía de acceso, con sus actuales conexiones y sus infraestructuras de servicios (la práctica totalidad de la superficie de este vial ha de ser destinada a nuevas zonas edificables) comporta que el terreno que es calificado de edificable no tenga la condición de solar en los términos previstos en el artículo 81 de la Ley del Suelo de 1976.

Asimismo, las dimensiones de este terreno (unos 5 m de fachada y 240 m² de superficie) están por debajo del criterio general de dimensiones mínimas de la tipología propia de la zona 4 (14 m de fachada y 400 m² de superficie) y, además, su forma geométrica es muy irregular, como puede observarse en los planos, lo que hace del terreno una parcela inadmisibile urbanística y constructivamente, en absoluto apta para una adecuada edificación del tipo que prevé el Plan General (vivienda separada de los lindes y rodeada de jardín).

III.3 Parcela situada en la calle San Manuel (s/n), en esquina con la prolongación de la calle Santa Eulalia

El Plan General califica esta finca en su mayor parte de zona edificable, con la denominación de *Subzona 3.e: Solares de proyecto especial*. No está incluida en el ámbito del PERI-4, salvo una porción pequeña del fondo de parcela que si lo está.



"Idea de ordenación" del Plan General

Ámbito del PERI-4 sobre plano catastral

Actualmente la finca contiene solamente una edificación en mal estado, afectada históricamente en su totalidad por la nueva alineación de la calle San Manuel que el Plan General mantiene. La edificación, por lo tanto, continúa en situación de fuera de ordenación urbanística y ocupa unos 100 m² de suelo. El resto de la finca es totalmente suelo libre o huerto-jardín y constituye la mayor parte de la superficie (unos 600 m²).

Por su localización, la finca forma una de las esquinas entre la calle San Manuel y la futura prolongación de la calle Santa Eulalia prevista por el Plan General. Como es sabido, este futuro vial es la operación básica de la reforma urbana que ha motivado el ámbito del PERI-4. Cuando se ejecute este vial, la finca y el futuro edificio permitido en ella tendrán abierto todo su frente de fachada principal hacia el nuevo vial.

Esta finca por tanto tiene una relación urbanística directa con el ámbito del PERI-4, es colindante al mismo y no contiene preexistencias de interés. Pero aun así, el Plan General no la incluye totalmente en la delimitación del ámbito, a diferencia de otras fincas que sí son incluidas a pesar de sus muchas más dificultades por hallarse consolidadas con viviendas, edificaciones y actividades en funcionamiento.

Según esta previsión, la finca en su conjunto se beneficiará sin duda de la nueva accesibilidad y de los servicios que proporcionará la prolongación de la calle Santa Eulalia, así como de un nuevo frente de fachada. Asimismo, el edificio construible en ella gozará de la mayor altura permitida (cuatro plantas en total), cuando todas las demás fincas de la misma calle San Manuel pueden llegar, como máximo, a tres plantas en total.

Por lo tanto, el Plan General atribuye a la parte calificada como *Subzona 3.e*) un aprovechamiento directo en forma de edificabilidad y, además, la finca se beneficia de las mejoras urbanas. Sin embargo, al no haber sido incluida dentro del ámbito del PERI-4, la parte edificable no tendrá que participar en las cargas urbanísticas ni en los costes que comporta la prolongación de la calle Santa Eulalia, en particular, y la reforma urbanística en general. Unas cargas y costes que, en cambio, deberán asumir totalmente los propietarios que han sido incluidos en el ámbito del PERI-4, beneficiándose así la finca en cuestión.

El hecho de que la regulación de la subzona 3.e) determine que los terrenos calificados con esta clave tendrán la consideración de unidades de gestión (en su caso, de propietario único) en nada modifica la anterior conclusión, puesto que en ningún caso es equiparable la carga de cesión preexistente (ensanchamiento de calle San Manuel) que afecta a esta finca (calificada como subzona 3e) con las importantísimas cargas urbanísticas que deben soportar los propietarios del PERI-4 con el objetivo fundamental de prolongar la calle Santa Engracia, y de la que aquella finca se beneficia.

Se produce, pues, una situación urbanística contraria al principio de equidad y que pone de manifiesto que la delimitación del PERI-4 contraviene el artículo 117-2b) de la Ley del Suelo de 1976 ya desde el mismo momento de la delimitación de su ámbito en el Plan General. Y cabe recordar que ni el PERI ni los instrumentos de gestión urbanística podrán alterar ni dividir la delimitación que fija el Plan General y es vinculante.⁴

En este orden de cosas, es también de observar que la subzona 3.e) con la que se califica la mayor parte de la parcela situada en la calle San Manuel s/n, es realmente atípica. De hecho, esta calificación recae sobre cinco fincas individualmente consideradas, (una de ellas la finca de la calle San Manuel s/n, como se ha venido diciendo) y también la asigna a una porción de una manzana.

Las fincas que han merecido esta calificación están ubicadas de forma dispersa por el suelo urbano, sin relación funcional entre sí, con diferentes circunstancias de su entorno respectivo, algunas están afectadas por vial y otras no. Es decir, en realidad

⁴ El reajuste o una mayor “precisión” de los límites del ámbito en los instrumentos de desarrollo del Plan General con relación a esta finca implicaría un cambio de la calificación urbanística, o una alteración substancial de los derechos y deberes de la propiedad, que obligaría a la modificación el Plan General.

no tienen más características comunes que la de hallarse vacantes de edificación o subedificadas, de igual modo probablemente que podrían encontrarse otras muchas fincas del suelo urbano.

El Plan General hace una regulación específica o singularizada para cada finca y la porción de manzana que califica como *Subzona 3.e*. Mediante la correspondiente *ficha normativa* (adjunta a las Normas urbanísticas) se establecen diferentes condiciones de edificación para cada caso: parámetros de suelo, de techo edificable, el índice de edificabilidad, la altura, incluso en un caso el uso preferente. Por otro lado, en las Normas urbanísticas (art. 162 y 164.2) también se fijan diferentes densidades para cada caso ("*índex d'intensitat d'ús*") y se exigen, además, sendos *Estudios de detalle* que definan la respectiva volumetría de la edificación.

En la tabla siguiente pueden observarse las condiciones de edificación tan dispares que fija individualizadamente el Plan General para cada finca y la porción de manzana. Especialmente significativos a efectos de comparación son la densidad y los resultados de afectación de viales y de edificabilidad bruta como índice global de cada caso.

Localización	Determinaciones del Plan General				Elaboración propia	
	Densidad	m ² suelo neto	m ² techo	Edific. neta	m ² vial	Edific. bruta
San Manuel s/n	1/34	336	806	2,4	100 = 29,7%	1,85
San Manuel 8	1/27	570	1.710	3,0	-----	3,0
Vasallo 48	1/56	2.517	3.563	1,415	-----	1,415
Vasallo-Vives Llull	1/58	2.023	2.832	1,4	-----	1,4
Infanta- S. Manuel	1/31	819	2.100	2,56	70 = 8'5%	2,36
Dalt Vilanova	1/112	2.344	1.641	0,7	-----	0,7

Se trata por lo tanto de unas regulaciones claramente diferenciadas, de tal manera que la *Subzona 3.e* no constituye propiamente una modalidad coherente de la *Zona-3* y de su regulación general.⁵ Se trata, más bien, de una suma de singularidades que, tanto por su situación de origen como por su finalidad y sus determinaciones diferentes, no tienen nada o casi nada en común, ni entre ellas ni con respecto a la *Zona-3*.

⁵ *Zona 3: illa de cases amb edificis entre mitgeres-eixample.*

En este sentido, hay que traer a colación el artículo 3-1.e) de la Ley del suelo de 1976, que establece la competencia urbanística que concierne al planeamiento en materia de zonificación o calificación del suelo. En dicho artículo se contempla el principio de uniformidad propio de la zonificación que el Plan General no cumple para la *Subzona 3.e*:

"e) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona."

Al contrario de la práctica urbanística más generalizada y de lo previsto en la legislación, el método de calificación de la *Subzona 3.e* implica diferentes aprovechamientos urbanísticos del suelo, como se ha mostrado en la tabla anterior, sin que pueda apreciarse un criterio general y objetivo de asignación de los mismos.

Por consiguiente, la calificación urbanística de *Subzona 3.e* no es coherente con el concepto jurídico de régimen urbanístico del suelo, iguales derechos y deberes de la propiedad y, en definitiva, con la prohibición de las reservas de dispensación.

Los problemas de esta calificación urbanística se agravan con una sorprendente regulación del Plan General, que conduce a la más absoluta inconsistencia de sus previsiones por lo que se refiere a la finca calificada de subzona 3e). Y es que en el artículo 165 NNUU puede leerse:

*"Transitivitat (sic). Els propietaris de parcel·les afectades per aquesta qualificació poden sol·licitar de renunciar-hi. En aquest cas, seran d'aplicació per defecte, directament i sense necessitat de modificar el PGOU, els paràmetres generals i comuns de la zona 3, amb les deduccions de paràmetres que corresponguin (¿?), llevat que es facin consideracions específiques a la fitxa corresponent."*⁶

Tomando como ejemplo la finca de la calle San Manuel (s/n), dicha disposición (¿transitoria?) implica lo siguiente. La edificabilidad de 806 m² de techo, que el Plan General le otorga como parcela calificada de *Subzona 3.e*, puede convertirse,

⁶ Esta misma regulación se repite para la *Subzona 2.e*) en relación con la *Zona 2* (artículo 146 de las Normas urbanísticas).

aplicando los parámetros generales de la *Zona 3* y por pura voluntad del propietario, en 1.150 m² o 1.440 m² de techo (según se considere el fondo edificable en la manzana: hay uno de 16 m y otro de 20 m). Está claro, pues, qué escogerá el propietario ante dos normas no congruentes, que sobrepasan cualquier idea de “flexibilidad normativa” invalidando, no sólo la edificabilidad que se determinó y la densidad resultante, sino invalidando incluso la posibilidad del encaje que se hubiera pensado con relación a su entorno urbano.

De todo ello cabe concluir que la delimitación del ámbito del PERI-4 no responde a criterios de racionalidad porque no trata por igual a propietarios que se encuentran en una situación similar, rompe el principio de equidad y da lugar a unas nuevas ordenaciones que no responden a ningún criterio de lógica urbanística.

IV. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA REFORMA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DEL PERI-4

La viabilidad económica consiste en comparar las necesidades, o determinaciones del Plan General, con los recursos a invertir y la disponibilidad de los mismos.

Se trata de estimar el valor del aprovechamiento urbanístico del suelo, esto es, el valor de los futuros solares (el suelo edificable y ya urbanizado) que resulten de la actuación de reforma urbanística, y compararlo con el valor del conjunto de costes necesarios que comporta la propia actuación, para comprobar si la diferencia de valor entre lo primero y lo segundo es positiva.

Pero la diferencia positiva no es suficiente, especialmente si se trata de una actuación de gestión privada como en este caso. La diferencia de valor, además de positiva, ha de ser capaz de proporcionar un beneficio razonable de la promoción y ejecución urbanística, por lo menos para compensar los riesgos asumidos y el coste de oportunidad que se tiene.

Como es sabido, si una actuación urbanística no genera beneficio suficiente está condenada al fracaso y el planeamiento que la ha previsto puede caer en el más absoluto descrédito. Los agentes privados no actuarán por razones obvias y los agentes públicos solamente podrán hacerlo en contadas ocasiones, totalmente o parcialmente, pero siempre que la actuación tenga un marcado interés público. Y todo ello sin perjuicio de que mientras no se deroguen las previsiones urbanísticas que han fracasado, los propietarios siguen sujetos a importantes limitaciones por lo que se refiere al uso y aprovechamiento de sus terrenos.

También es sabido que el posible beneficio puede variar en el tiempo, según la evolución del mercado inmobiliario y la coyuntura económica y financiera general. Asimismo, el beneficio varía en función del proceso urbanístico de la actuación, su duración y el ritmo temporal de las inversiones necesarias.

Por consiguiente, en atención a todos estos aspectos de la viabilidad económica se destinan los apartados siguientes.

IV.1 Sobre el Estudio económico financiero del Plan General

El *Estudio económico financiero* (EEF) de referencia se limita a valorar los costes de las obras de urbanización de cada una de las actuaciones programadas, así como los costes de algunas expropiaciones, y justifica la capacidad inversora presumible del Ayuntamiento analizando el comportamiento pasado de la hacienda municipal. Asume así una función de carácter meramente informativo y viene a ser como una especie de “avance de presupuesto de obras”.

Con ese enfoque, el EEF del Plan General cumple aparentemente el contenido mínimo formal que le exige el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento. Otra cosa distinta es desde el punto de vista real.

El EEF del Plan General se dirige básicamente a la administración municipal, en función de la cual se razona todo. En cambio, no contiene razonamiento alguno que tenga en cuenta las actuaciones de responsabilidad económica privada, que son la gran mayoría: 26 actuaciones mediante los sistemas de compensación o de cooperación de un total de 30 actuaciones programadas.

Así, a diferencia de lo que es la práctica más generalizada de este tipo de estudios urbanísticos:

- en el EEF no se evalúan otras cargas urbanísticas que las obras de urbanización de viales y de espacios libres, si bien con precios o “módulos de coste” diferentes para cada actuación, quizás atendiendo a la dificultad de las obras, pero que no justifica.

Mientras que las otras cargas urbanísticas distintas a las obras de urbanización suelen ser poco importantes en el suelo urbanizable, ya que no suelen haber preexistencias relevantes, no es justificable la omisión de su análisis en las actuaciones del suelo urbano, especialmente si se halla muy consolidado como es el caso del ámbito del PERI-4. Como es sabido, en muchas actuaciones de reforma urbana las otras cargas distintas de las obras son precisamente lo más condicionante y suponen el mayor coste al tener que removerse todo lo existente (edificaciones a derribar, actividades a extinguir, arrendamientos, etc.).

Por tanto, el enfoque de este EEF y su resultado impiden que los agentes privados puedan conocer siquiera aproximadamente los compromisos financieros que deben asumir.

- En el EEF no se evalúa tampoco el suelo edificable o aprovechamiento urbanístico de ninguna actuación, lo que impide conocer la capacidad de financiación que tendrán los agentes privados y si el rendimiento presumible se adapta a las cargas previstas.

Por consiguiente, el EEF no presenta una distribución de las cargas y de los beneficios urbanísticos del Plan General por actuaciones, tipos de suelo y agentes responsables, análisis que no se puede diferir al PERI puesto que el propio PGOU ya ha delimitado el polígono de actuación.

De este modo, no se pueden justificar las prioridades de la actuación pública y de la privada (de hecho, el Plan General ni las determina), como tampoco es posible justificar la viabilidad global del Plan General y de su programación urbanística. Es más, el EEF del PGOU ni lo pretende, por ejemplo cuando afirma:

“L’objecte de l’establiment d’aquests mòduls es avaluar el cost de cada actuació a més d’acotar la viabilitat financera del conjunt de les propostes del Pla general, amb un marge d’error raonable i assumible. Per tant, les xifres adquireixen la seva veritable significació sols com a conjunt agregat, això és, com a cost global del Pla general que es projecta, (...).⁷

Por último, señalar que no se trata de un problema de exactitud de las evaluaciones, o de mayor o menor precisión, ni de exhaustividad de cada valoración económica, como a veces se confunde, sino que se trata de la finalidad urbanística de un *Estudio económico financiero* que, por las deficiencias comentadas, en este caso en nada contribuye a avalar la decisión de delimitar el PERI.

IV.2 Inadecuación de los parámetros de edificabilidad del ámbito del PERI-4 con respecto al mercado

El Plan General no regula coherentemente los parámetros de edificabilidad (techo edificable y número de viviendas) que asigna al ámbito del PERI-4. En parte, porque no se han contemplado seguramente los efectos de la reserva obligatoria de viviendas en régimen de protección pública y, por otra parte, porque no se han tenido en cuenta el entorno edificado y el mercado.

⁷ Páginas 13 del documento *Programa d’Actuació Urbanística Municipal i Estudi Econòmic i Financer de les actuacions*.

Las Normas Urbanísticas del Plan General fijan en su artículo 245-3 el techo edificable total del ámbito del PERI-4 en un máximo de 5.042 m²t (sobre rasante), del cual deben destinarse como mínimo 820 m²t en planta baja para usos no residenciales, quedando por lo tanto 4.222 m²t para ser destinados al uso de vivienda, que es el de valor más alto de los permitidos. Se fija también el número máximo de viviendas en 26.

El Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, con carácter de norma básica, establece que deberá reservarse por lo menos el 30% de la edificabilidad de uso residencial para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.⁸

Por consiguiente, como mínimo deben destinarse a viviendas de protección pública 1.267 m²t, quedando 2.955 m²t para viviendas de régimen libre.

Si se considera la superficie máxima permitida de las viviendas en régimen de protección pública (90 m² útiles, equivalentes a unos 105-110 m² de techo edificable) resultan como mínimo 12 viviendas de este régimen, quedando por lo tanto 14 viviendas como máximo para ser destinadas a régimen libre.

Así, la superficie media de las viviendas de régimen libre es de 211 m²t. Sabiendo que la edificación prevista es de bloques de pisos (y no unifamiliar), resulta un tamaño de vivienda que excede claramente de las necesidades habituales y supone un producto fuera del mercado general.

A mayor abundamiento, para la zona 6, a cuyo tipo de edificación debe remitirse la ordenación del PERI, el tamaño de la vivienda determinado por el Plan General a efectos de la densidad oscila, según la subzona, entre 60 m² y 80 m² generalmente y llega a 174-181 m² en dos subzonas concretas. Y en la Zona 3, la que constituye el entorno urbano más próximo y de similares características (alrededores de la Plaza Abu Umar), la superficie determinada por el Plan General, también a efectos de la densidad de viviendas, es de 45 m² útiles.

⁸ Por su parte, la Ley Balear 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, refiere la reserva mínima al 30% del suelo de uso residencial (no a la edificabilidad) en las actuaciones en las que este uso sea el predominante.

Por otra parte, el Plan Territorial Insular de Menorca fija la reserva de viviendas de protección pública en el 40% de la capacidad de alojamiento residencial, por tratarse de un sector o polígono nuevo.

Como consecuencia, los parámetros de edificación del Plan General implican una densidad de viviendas muy baja (34 viviendas por hectárea bruta) absolutamente inapropiada para el tipo de edificación previsto y fuera de cualquier mercado ordinario.⁹

Esta circunstancia necesariamente repercute en la viabilidad del polígono de actuación porque, por más ejercicios que se hagan de valoración del aprovechamiento urbanístico del ámbito, en la práctica, la aplicación de los parámetros urbanísticos da lugar a un producto inmobiliario que no encaja bien en el mercado real.

IV.3. Valoración del aprovechamiento urbanístico del ámbito del PERI-4

Se valora el conjunto de los aprovechamientos urbanísticos que determina el Plan General, definidos por el valor del suelo en función de la edificabilidad lucrativa y los usos permitidos, así como los usos obligatorios que son determinados por la ley y/o el plan.

Al resultado de esta valoración hay que descontar la cesión obligatoria del 15% de aprovechamiento que fija la ley, para obtener finalmente el valor susceptible de apropiación privada.¹⁰

Todo ello considerando los terrenos como solares, es decir, completamente urbanizados y preparados para edificar, después de que hayan superado el proceso urbanístico previsto en el Plan General y en la legislación.

Los cálculos y todas las valoraciones se detallan en el Anexo, explicándose a continuación los criterios utilizados y el resultado.

⁹ Téngase en cuenta que la densidad máxima fijada por la ley en el caso del suelo urbanizable es de 75 viviendas por hectárea bruta. En cambio, el ámbito del PERI-4 no llega ni a la mitad de dicha densidad, aun tratándose de suelo urbano y que está en una posición central con un entorno consolidado.

La densidad resultante de 34 viviendas/hectárea bruta corresponde en realidad a sectores de vivienda unifamiliar en ciudad jardín con tipologías de edificación en hilera. Muy distinto a lo previsto en el ámbito del PERI-4 y a su entorno.

¹⁰ La ley 8/2012, de *mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible* de las Islas Baleares, fija la obligación de los propietarios de ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las actuaciones de renovación o reforma integral en suelo urbano, además de cumplir los deberes prescritos en la Ley estatal de suelo.

El momento al que se refieren todos los valores es el primer trimestre del año 2012, es decir, más o menos el mismo en el que se aprobaba el Plan General definitivamente (30 enero 2012).

Aprovechamientos a valorar. Son los derivados de la regulación contenida en el artículo 245-3 de las Normas urbanísticas del Plan General y teniendo en cuenta las reservas obligatorias de viviendas en régimen de protección pública.

Tipo de edificación: *Zona 6* (edificios plurifamiliares aislados y en parcelas)

Superficie total *Zona 6*: 3.336 m² (43,67% del ámbito)

Superficie mínima de parcela (art. 199 N.U.): 600 m²

Techo edificable total: 5.042 m²t (sobre rasante)

Techo mínimo en planta baja para usos no residenciales: 820 m²t

Viviendas en régimen de protección pública. Se toma en cuenta la Ley estatal de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) y se refiere al mínimo fijado por esta Ley: el 30% de la edificabilidad de uso residencial.¹¹

Para una mejor ponderación de la viabilidad económica se han considerado dos hipótesis de valoración del aprovechamiento urbanístico:

- **Hipótesis 1.** Atiende al principio de prudencia y se considera el aprovechamiento normal o más seguro del ámbito en aplicación directa de lo explícitamente regulado por las normativas mencionadas.

Se considera, pues, la superficie mínima o obligatoria de uso no residencial en planta baja como aparcamiento o comercial, en plantas piso el 70% del aprovechamiento residencial para viviendas de régimen libre y el 30% restante distribuido proporcionalmente entre los tres regímenes posibles de viviendas de protección pública.

- **Hipótesis 2.** Atiende a la mejor combinación de los aprovechamientos permitidos, aplicando el principio general de la valoración inmobiliaria según el cual debe atenderse al mejor y más intenso uso dentro de las posibilidades físicas y legales.

¹¹ Descartamos el porcentaje que fija el Plan Territorial Insular de Menorca: reserva del 40% de la capacidad de alojamiento residencial para viviendas de protección pública, lo que referido a edificabilidad supondría una valoración inferior del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

En esta hipótesis se considera la superficie obligatoria en planta baja con uso terciario o comercial, en plantas piso el aprovechamiento de más valor distribuido en un 70% del aprovechamiento residencial dedicado a viviendas de régimen libre y la totalidad del 30% restante dedicado únicamente a viviendas de precio concertado (el de mayor valor de las viviendas protegidas), y se añade la máxima dimensión admisible en planta sótano con el uso de aparcamiento.

Método de valoración. El valor de cada uno de los aprovechamientos urbanísticos se obtiene multiplicando el techo edificable del uso correspondiente por su valor unitario de repercusión del suelo.

El valor de repercusión del suelo de cada uso se ha calculado en general por el método estático de valoración residual del suelo que se regula en el artículo 22-2 del Reglamento de valoraciones de la Ley estatal de suelo (Real Decreto 1492/2011).

Para determinados usos (terciario en planta baja, comercial, aparcamiento) se ha calculado también por la proporción de repercusión normal del suelo en el valor de venta del producto edificado.

Dicho método de valoración residual consiste en calcular el valor del suelo como solar, a partir del valor de mercado del producto inmobiliario que se destina a un uso determinado y descontando todos los gastos necesarios así como el beneficio de la promoción, de modo que se obtiene el valor del suelo residualmente.

La fórmula y los factores de cálculo que se regulan en el Reglamento mencionado son los siguientes, con las concreciones que se indican:

$$\underline{VRs = Vv / K - Vc}$$

Donde:

VRs = Valor unitario de repercusión del suelo para el uso considerado.

Vv = Valor unitario de venta del producto inmobiliario acabado, correspondiente al uso considerado.

Para las viviendas de régimen libre se ha obtenido el valor medio en el municipio tras consultar las estadísticas del Ministerio de Fomento así como de Sociedad de Tasación S.A., empresa homologada por el Banco de España. De estas dos fuentes de información se deduce un valor medio de 1.780 €/m².

Para las viviendas de protección pública su valor se basa en el Real Decreto 2066/2008 y disposiciones subsiguientes complementarias. Existen tres precios diferentes y que no han variado en el período 2008-2012.

	módulo básico	coef. estatal	coef. autonómico	€/m2 útil	€/m2 techo
Viv. protegida de precio concertado	758	1,8	- - -	1364,4	1.116
Viv. protegida de precio general	758	1,6	- - -	1212,8	992
Viv. protegida de régimen especial	758	1,4	- - -	1061,2	868

Para los demás usos se han efectuado sendos estudios del mercado de locales y de aparcamientos en oferta (véase Anexo).

K = Coeficiente de gastos y beneficios normales de la promoción inmobiliaria.

Para las viviendas en régimen de protección se adopta el coeficiente reducido mínimo de 1'20, que favorece un valor del suelo mayor.

Para las viviendas de régimen libre y los demás usos se aplica el coeficiente general de 1'40.

Vc = Valor unitario del coste de construcción por contrata del uso considerado.

Se adopta el valor medio estimado por revistas especializadas en costes de construcción (Boletín económico de la construcción, Eme-dos).

Es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor.

No se incluyen los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales de proyectos y dirección de las obras, ni otros gastos de la construcción del inmueble.

Hay que dejar constancia de que todas las valoraciones se han realizado al margen de que pueda existir un mercado real del producto resultante, atendida la densidad atribuida al ámbito.

El resultado final de las valoraciones arroja los importes totales siguientes:

	Aprovechamiento total del ámbito	Aprovechamiento privado
Hipótesis 1	1.552.376 €	1.319.520 €
Hipótesis 2	1.993.407 €	1.694.396 €

IV.4 Costes de la reforma urbanística del ámbito del PERI-4

Son los costes necesarios para llevar a cabo la actuación como está prevista en el Plan General, que se corresponden en nuestro caso con cuatro conceptos:

- las obras de urbanización,
- la indemnización por el valor de las construcciones que se tienen que eliminar (todas las existentes),
- las indemnizaciones por traslado forzoso de actividades de vivienda y de negocio en funcionamiento (todas las existentes),
- así como los costes de proyectos y de gestión.

Como fuente principal de datos de la realidad existente se ha tomado la información del catastro y mediciones sobre plano catastral.

No obstante, una valoración más precisa requeriría de mucha más información que no está al alcance del presente Dictamen. Por este motivo:

- Para simplificar se desprecia el coste de derribo y el valor de indemnización de las obras o elementos menores: vallados, pavimentos e instalaciones al aire libre, servicios soterrados, árboles aislados, etc.
- Tampoco se consideran los posibles arrendamientos y otros derechos indemnizables que pudieran existir.
- Como criterio general de valoración se atiende al principio de prudencia, es decir, ante varias opciones igualmente probables se elige la que dé como resultado un menor valor de tasación.

En todo caso hay que significar que la valoración de las indemnizaciones tiene carácter de simple estimación realizada según dicho criterio de valor mínimo de tasación, puesto que ya es suficiente sin más para el análisis de la actuación al ver cómo resulta una clara inviabilidad económica y el desequilibrio existente entre los beneficios y las cargas urbanísticas. Estas últimas serían pues superiores si se analizaran con detalle cada una de ellas.

Los datos y todas las valoraciones se detallan en el Anexo, explicándose a continuación los métodos aplicados y los resultados.

Coste de las obras de urbanización

Como operaciones preparatorias de la urbanización se consideran las obras de derribo de edificaciones y las obras extraordinarias de excavación de tierras, debido esto último al trazado de los viales previstos de forma rehundida respecto del terreno natural.

Las obras propiamente dichas de urbanización corresponden a los espacios públicos en los que se necesita y cuyas superficies el Plan General determina como mínimas: viario y aparcamiento (3.349 m²) y un espacio libre o zona verde de 204 m².

A la medición de cada tipo de obra se le aplica un coste unitario que se estima a partir de los precios de publicaciones especializadas.

El resultado final es el coste total de contrata, que incluye la suma de los costes de ejecución material de las obras, los gastos generales y el beneficio industrial de la empresa urbanizadora, así como el importe de los tributos que gravan las obras.

Indemnización de construcciones

Se aplica el método del *coste de reposición*. A tal efecto, el valor de construcción como nuevo se estima en cada caso a partir de los precios estándar de obra acabada que fijan revistas especializadas en costes de construcción, incluyendo los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor.

No se incluyen los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales de proyectos y dirección de las obras, ni otros gastos necesarios.

La depreciación correspondiente de cada construcción por su antigüedad y estado de conservación se estima mediante un coeficiente global de acuerdo con la normativa técnica de valoración catastral (R.D. 1020/1993).

Indemnización de actividades por traslado forzoso

Ante la imposibilidad de información precisa de las actividades, se valora conforme a la experiencia de otras actuaciones urbanísticas en función del tipo de actividad, la superficie ocupada y unos costes mínimos que incluyen el desalojo de bienes, traslado y reinstalación en un nuevo local, la reapertura de la actividad, cierto daño emergente y pérdidas por bienes irrecuperables y, en su caso, por paralización del negocio.

Especialmente se ha valorado el caso de la gasolinera mediante un tanto alzado que se estima por el promedio de los costes conocidos de operaciones de traslado de gasolineras, relativos al desmantelamiento de la instalación existente, la descontaminación del subsuelo, el traslado de depósitos y otros elementos recuperables, y la implantación de la gasolinera en una nueva ubicación.

Costes de proyectos y de gestión

Incluye la redacción de los diversos proyectos necesarios y la gestión consiguiente (notificaciones, publicaciones, informes, etc.), como son: el Plan Especial de Reforma Interior, la Junta de compensación, el Proyecto de compensación, Registro de la Propiedad, el Proyecto de urbanización y la dirección de las obras, trabajos de topografía y de geotecnia.

El importe de estos costes se estima en un tanto alzado considerando la dificultad de los diferentes trabajos y los demás costes.

Conforme a los criterios explicados, se resumen a continuación los resultados de los diferentes costes:

Coste de obras de urbanización:	851.212 €
Indemnización de construcciones:	1.269.879 €
Indemnización de actividades:	1.033.942 €
Proyectos y gestión:	212.803 €
COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN:	3.367.836 €

Se constata por lo tanto una gran diferencia con respecto al *Estudio económico financiero* del Plan General, que valora los costes de la actuación en un total de 1.202.296,78 €, es decir, un importe de sólo el 36%.¹²

¹² En el Estudio económico financiero del Plan General se explica la idea general de que: *"Els mòduls de cost considerats no pretenen ser exactes per a cada cas concret, ni té sentit parlar d'exactitud en aquest supòsit (¿?), perquè es tracta de simplificacions per a aproximar-se a situacions generalitzables"*.

Si bien dicha idea puede ser aceptable, todas sus valoraciones consiguen precisar paradójicamente hasta el céntimo de euro.

IV.5 Conclusiones sobre la viabilidad económica

1. Los costes de la reforma urbanística del ámbito del PERI-4, correspondientes a las obras de urbanización, indemnizaciones, proyectos y gestión, calculados de acuerdo con criterios de prudencia o estimación mínima, arrojan un importe total que en todo caso supera por mucho el valor total del suelo edificable o aprovechamiento urbanístico derivado del Plan General, lo que hace claramente inviable la actuación desde el punto de vista económico para cualquier agente, ya sea privado o público.

	Aprovechamiento total del ámbito	Aprovechamiento privado	Coste total actuación	Diferencia
Hipótesis 1	1.552.376 €	1.319.520 €	3.367.836 €	- 2.048.316 €
Hipótesis 2	1.993.407 €	1.694.396 €	3.367.836 €	- 1.673.440 €

No cabe hablar, pues, de beneficio mayor o menor como se suponía, porque simplemente no lo hay.

De hecho, el aprovechamiento total del ámbito (1.993.407 €) no alcanza a sufragar siquiera las indemnizaciones de las construcciones y de las actividades existentes (2.303.821.€).

2. En términos de la actuación privada, como determina el Plan General, el importe total de los costes (3.367.836 €) duplica prácticamente el valor del aprovechamiento urbanístico de apropiación privada en la mejor de las hipótesis (1.694.396 €). Lo que de llevarse a cabo significaría una actuación ruinosa para la economía de los propietarios en tanto que afectados y responsables directos de la ejecución urbanística, con un déficit de 1.673.440 € de resultado por lo menos.

Estas valoraciones, dado que no se trata de un proyecto de reparcelación, compensación o expropiación, deben entenderse en su propia finalidad con carácter de aproximación, pero en cualquier caso más detallada y realista que el *Estudio económico financiero* del Plan General, cuya aproximación económica se refiere exclusivamente a costes de urbanización de viales y espacios libres.

Pero aun así, el déficit económico que se ha calculado es tan grande, de casi el 100%, que advierte de que ni con la valoración más prudente la actuación sería viable.

3. Las perspectivas de la evolución del mercado inmobiliario, al compás de la situación económica y financiera general, no favorecen a bastantes años vista esta actuación de reforma urbanística, prevista por el Plan General que se redactó en época de bonanza (años 2006-2007) pero fue aprobado definitivamente el 30 de enero de 2012, es decir, en plena crisis y sin mayor miramiento, aunque ya se conocía el decaimiento generalizado de los valores inmobiliarios, especialmente el valor de las viviendas.

Las valoraciones del presente informe se refieren también a ese momento (primer trimestre del año 2012) por razón de aproximarse al máximo a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General y al momento en que teóricamente deberían aplicarse sus previsiones arrojando un déficit de la actuación, como se ha dicho, de casi el 100%. Presumiblemente en los próximos años los valores de venta tenderán aún más a la baja como apuntan todos los estudios del mercado.

A todo ello cabe añadir que el Pla General prevé la ejecución de esta actuación en el primer cuatrienio, previsión que resulta de difícil cumplimiento a la vista de la evolución del mercado inmobiliario.

4. En un último intento a favor del Plan General hemos calculado también el valor del suelo resultante en la mejor de las hipótesis de aprovechamiento urbanístico y con los precios que decía en su momento el *Estudio económico financiero* del Plan General. Esto es, considerando un valor de la vivienda más alto (1.905 €/m²) y con un coste de construcción irrisorio (622 €/m²t), lo que determina un valor de repercusión del suelo tan alto que lo hace poco realista: unos 740 €/m²t (resultaría casi el doble del que hemos calculado en nuestras valoraciones).

Este valor de repercusión del suelo tampoco es, por otra parte, el que fija el mismo *Estudio económico financiero* en su lista de precios, o "módulos", para el caso de "suelo urbanizado consolidado", que es de 300 €/m² (bastante inferior al de nuestras valoraciones). Lo que refleja una cierta incoherencia del *Estudio económico financiero* del Plan General y no habla muy bien precisamente de su estimación de precios y de sus valoraciones.¹³

¹³ El *Estudio económico financiero* estima dicho valor del "suelo urbanizado consolidado" como coste de expropiación de acuerdo con la Ley estatal de suelo 8/2007 y ya es sabido que conforme a esta ley (hoy R.D.L. 2/2008) el valor de expropiación del suelo urbano se deriva de valores del mercado.

Pues bien, el valor total resultante del aprovechamiento privado sería en este supuesto, con los precios del propio Plan General, de 2.690.208 € (véase valoración del Anexo) y por lo tanto tampoco alcanzaría a cubrir siquiera los costes urbanísticos, que ascienden en total a 3.367.836 €.

5. Como consecuencia de todos los resultados, cabe considerar que el ámbito del PERI-4 no cumple el requisito legal que exige a todo polígono de actuación el artículo 117-2.c) de la Ley del suelo de 1976, esto es, que el ámbito delimitado tenga “*entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación*”. Dicho esto con independencia de cuál sea el sistema de gestión urbanística.

Así, ante la inexistencia de autonomía económica por déficit o falta de viabilidad, se necesitarían recursos ajenos a la propia actuación muy cuantiosos en esta reforma urbanística para que pudiera llevarse a cabo y sin compensación cierta, lo cual es difícilmente exigible y por tanto poco probable.

Lo que redunda en una actuación urbanística irrealizable desde los puntos de vista económico y financiero, y unas soluciones del Plan General ineficaces.

6. Por último y a la vista de todo lo anterior, se puede añadir que dejan de tener sentido, por inviabilidad del ámbito del PERI-4, su abstracta programación urbanística (primer cuatrienio) y su concreto sistema de actuación (compensación), como ahora se determina en el Plan General. O sea, no es viable que la actuación se empiece ni, mucho menos, se acabe en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General ni que la ejecuten y financien los propietarios de las fincas.

Todo lo cual informo, a los efectos oportunos, conforme a mi leal saber y entender, en Barcelona a uno de Septiembre de 2012.

Carlos Pérez Lamas
Arquitecto